



Pardubice

Magistrát města Pardubic
Odbor životního prostředí | Oddělení ochrany přírody
Štrossova 44, 530 21 Pardubice



Č. jednací: OŽP/181393/2026/Dv

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Č. spisu: 129728/2026

Počet listů: 4

Počet příloh: 1

Vyřizuje: Pavel Dvořáček, DiS.

Telefon: 466 859 188

E-mail: pavel.dvoracek@mmp.cz

El. podatelna: posta@mmp.cz

datum: 15.09.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

vydané podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění (dále jen „ZJES“):

Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí (dále jen „MmP OŽP“), jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) dle § 15 písm. a) ZJES ve smyslu § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění (dále jen „zákon o obcích“) na základě žádosti o vydání JES ze dne 03.07.2026 **v rámci žádosti o vydání koordinovaného stanoviska podané u příslušného stavebního úřadu dne 30.06.2026 pod č.j. MmP 129413/2026**

Invest flli KK s.r.o., IČO: 08236062, Jeseniova 1575/69, 130 00 Praha

v zastoupení na základě plné moci M-PROject CZ s.r.o., IČO: 27085392, Zelený pruh 1294/52, 147 00 Praha (dále jen „žadatel“),

a předložené projektové dokumentaci pro povolení stavby, zpracovatel M-PROject CZ s.r.o., IČO: 27085392, Zelený pruh 1294/52, 147 00 Praha, zodp. projektant Ing. Lenka Žabková, ČKAIT 0009711, datum zpracování 10/2025 pro záměr:

„Novostavba RD na pozemku parc. č. 290/39, k.ú. Sezemice nad Loučnou – změna stavby před dokončením“ (dál též „záměr“)

na p. p. č. 290/39 v k.ú. Sezemice nad Loučnou,

vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „Novostavba RD na pozemku parc. č. 290/39, k.ú. Sezemice nad Loučnou – změna stavby před dokončením“

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:

1. Zábor odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu bude trvale – viditelně vyznačen v terénu.
2. Před zahájením stavby bude provedena skrývka vrchních kulturních vrstev půdy, a to ornice v mocnosti min 30 cm a podorničí v mocnosti min. 20 cm (celkový objem skrývky je cca 44,40 a 29,60 m³). Skrytá zemina bude po dobu výstavby deponována na pozemku investora, na části nedotčené stavbou. Deponie bude zabezpečena proti zcizení a pravidelně ošetřována proti zaplevelení a degradaci. Po skončení stavebních prací bude zemina rovnoměrně rozprostřena na **nezastavěné části pozemku parc. č. 290/39 v katastrálním území Sezemice nad Loučnou, která bude nadále sloužit jako zahrada.**
3. O činnostech souvisejících se skrývkou kulturní vrstvy zeminy, jejím přemístění a zpětném použití povede žadatel protokol dle § 14 odst. 5 vyhl. MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
4. Povinný k platbě odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (tj. investor) je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, v daném případě MmP OŽP
 - a) doručit kopii **pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti,**
 - b) **písemně oznámit zahájení realizace záměru (viz samostatná příloha k JES) a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**

II.

MmP OŽP, jako příslušný orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 13 odst. 1 a 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákonu o ochraně ZPF“) vydává souhlas s trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Za výše vedených podmínek (č. 1–4)

Souhlas je vydáván **za účelem „Novostavba RD na pozemku parc. č. 290/39, k.ú. Sezemice nad Loučnou – změna stavby před dokončením“**, dle předložené situace vynětí ze ZPF, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska (pro účely vytvoření výše uvedené přílohy bylo využito podkladu doloženého žadatelem). Bližší specifikace odnětí jsou uvedeny v tabulce níže.

<i>Katastrální území</i>	<i>Parcelní číslo</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Kód BPEJ</i>	<i>Třída ochrany</i>	<i>Odnímaná výměra v m²</i>	<i>Účel odnětí</i>
Sezemice nad Loučnou	290/39	Orná půda	3.19.01	III.	148	Novostavba rodinného domu a zpevněné plochy

Za trvalý zábor zemědělské půdy o celkové výměře 148 m² pro rodinný dům a zpevněné plochy se stanovuje žadateli povinnost zaplatit odvod v orientační výši 8 850,40 Kč. Výše odvodu je, podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF, pouze orientační a bude upřesněna v samostatném rozhodnutí o odvodu a v návaznosti na ust. §11 odst. 2 a odst. 3 zákona o ochraně ZPF.

III.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Oddělení ochrany přírody:

z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (334/1992 Sb.)

- souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu (§ 9 a § 21)

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Dne 03.07.2026 žadatel požádal MmP OŽP o vydání jednotného environmentálního stanoviska ke stavbě „Novostavba RD na pozemku parc. č. 290/39, k.ú. Sezemice nad Loučnou – změna stavby před dokončením“ na p. p. č. 290/39 v k.ú. Sezemice nad Loučnou v rámci žádosti o vydání koordinovaného stanoviska podané u příslušného stavebního úřadu dne 03.07.2026 pod č.j. MmP 129413/2026.

MmP OŽP po prostudování projektové dokumentace vyzval žadatele podle § 149 odst. 5 správního řádu s odkazem § 37 odst. 3 správního řádu, v návaznosti na § 3 odst. 3 ZJES k odstranění vad žádosti. Výzva k odstranění vad žádosti byla vydána dne 09.07.2026, tímto dnem se běh lhůty přerušuje. Žadatel své podání doplnil o požadované podklady dne 25.08.2026, tento den se považuje za den doručení úplné žádosti příslušnému orgánu, tímto dnem tedy nastala dle § 5 odst. 3 ZJES nová lhůta pro vydání JES.

Stavební úřad v rámci koordinovaného stanoviska oslovil dotčené orgány a shledal, že nelze vydat koordinované závazné stanovisko podle § 176 odst. 1 stavebního zákona. Tuto skutečnost oznámil dne 15.09.2026 pod č.j.: 180941/2026 MmP OŽP. Tímto dotčený orgán MmP OŽP dle § 2 odst. 1 ZJES vydává JES.

Jedná se o změnu stavby před dokončením na akci: Novostavba RD na pozemku parc. č. 290/39, k.ú. Sezemice nad Loučnou, která spočívá:

- Původní dům o rozměrech 11 m x 8,24 m s výškou hřebene 8,4 m byl nahrazen typovým domem firmy Rýmařov o rozměrech 7,8 m x 9,59 m s výškou hřebene 7,31 m.

Napojení na technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu je beze změn oproti původnímu projektu.

Změna konstrukčního systému horní stavby rodinného domu: Horní stavba původního rodinného domu byla navržena z pórobetonových tvárnic YTONG a stropní konstrukce ze systémových tvarovek YTONG. Nový návrh domu je zpracován na realizaci horní stavby v technologii LORD od RD Rýmařov, používající při montáži stěnové, příčkové a stropní panelové dílce na bázi dřeva s plošnou hmotností nosných stěn nepřesahujících hodnotu 100 kg/m². Změna konstrukčního systému nemá negativní vliv na požárně bezpečnostní řešení stavby a nové požárně bezpečnostní řešení je samostatnou přílohou této změny stavby před dokončením.

Změna provedení stavby: Oproti původnímu návrhu došlo k drobným dispozičním úpravám a k úpravě umístění a velikosti výplní otvorů.

MmP OŽP po prostudování projektové dokumentace vyzval žadatele podle § 149 odst. 5 správního řádu s odkazem § 37 odst. 3 správního řádu, v návaznosti na § 3 odst. 3 ZJES k odstranění vad žádosti. Výzva k odstranění vad žádosti byla vydána dne 09.07.2026, tímto dnem se běh lhůty přerušuje. Žadatel své podání doplnil o požadované podklady dne 25.08.2026, tento den se považuje za den doručení úplné žádosti příslušnému orgánu, tímto dnem tedy nastala dle § 5 odst. 3 ZJES nová lhůta pro vydání JES.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

ZPF

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí **při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska** realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

MmP OŽP, jako příslušný orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 13 odst. 1 a 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákonu o ochraně ZPF“) vydává souhlas s trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Za výše vedených podmínek (č. 1–4)

Z pohledu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů vydává souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF.

MmP OŽ vydal dne 4. 3. 2024 pod č.j.: MmP/28747/2024/Li samostatný souhlas s odnětím ze ZPF formou závazného stanoviska. Vzhledem ke změně stavby žadatel požádal v rámci JES o nové odnětí ze ZPF.

MmP OŽP v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF, posoudil žádost i její přílohy a shledal, že žádost obsahuje všechny potřebné podklady pro vydání souhlasu. Žádost obsahovala přílohy dle ustanovení § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, je vydáván za účelem realizace „Novostavba RD na pozemku parc. č. 290/39, k.ú. Sezemice nad Loučnou – změna stavby před dokončením“, o celkové výměře 148 m², na p.p.č. 290/39 v k.ú. Sezemice nad Loučnou.

Při posouzení otázky, zda umístění stavby není v rozporu se základními zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, vyplývajících z ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF, dospěl orgán ochrany ZPF k závěru, že odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely je možné. Dotčená půda je zařazena do III. třídy ochrany dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, v platném znění.

Ve výroku tohoto závazného stanoviska MmP OŽP vymezil rozsah trvalého odnětí ze ZPF plynoucí z podkladů žádosti. Dále MmP OŽP stanovil podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF. Všechny podmínky (viditelné označení záboru a další povinnosti žadatele), uvedené ve výroku tohoto stanoviska, směřují k zajištění ochrany ZPF a při jejich dodržení nebude mít stavba významný negativní vliv na ostatní ZPF.

Vzhledem k tomu, že se nejedná o stavbu, pro níž se dle ustanovení § 11a odst. 1 zákona o ochraně ZPF nestanovují odvozy, vymezil MmP OŽP též, v jaké orientační výši bude předepsán odvod za trvale odnímanou půdu ze ZPF.

MmP OŽP stanovil orientačně výši odvodu takto:

- dle přílohy k zákonu – sazebník odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, část A, část D a část B – Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu,
- dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, které se stanovují pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ),
- dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

<i>Parcelní číslo</i>	<i>Kód BPEJ</i>	<i>Třída ochrany</i>	<i>Základní hodnotový ukazatel ZP v Kč za 1 m²</i>	<i>Odnímaná výměra v m²</i>
290/39	3.19.01	III.	11,96	148

Dále byla pro stavbu stanovena výše odvodu dle příslušnosti k BPEJ. Základní hodnotový ukazatel byl vynásoben 1, neboť nebyl zjištěn dotčený faktor životního prostředí. Výsledek tohoto násobení byl dále vynásoben koeficientem 5 pro III. třídu ochrany zemědělského půdního fondu podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Výsledná částka pak byla vynásobena celkovou plochou záboru, tj. 148 m². Výpočet odvodu za odnětí půdy ze ZPF je součástí žádosti o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Vzorec pro výpočet odvodu: $11,96 \times 1 \times 5 \times 148 = 8\,850,40$ Kč

Výše odvodu byla MmP OŽP stanovena na částku **8 850,40 Kč**. Pro stanovenou výši odvodu za trvalé odnětí půdy ze ZPF platí, že je **pouze orientační a jeho konečná výše bude stanovena samostatným rozhodnutím o odvodu**, podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF a v návaznosti na ust. §11 odst. 2 a odst. 3 zákona o ochraně ZPF. Tedy platí, že při rozhodování o odvodech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.

Podle ustanovení § 10 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, orgán ochrany ZPF, který vydal souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, může na žádost změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené.

Podle ustanovení § 10 odst. 8 zákona o ochraně ZPF, jedná-li se o trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí rozhodnutí podle jiného právního předpisu.

Souhlas neřeší vlastnické ani užívatelské vztahy k dotčenému pozemku a nenahrazuje vyjádření orgánu státní správy ve vodním a lesním hospodářství a neopravňuje k zahájení stavebních ani přípravných prací.

Příloha situace:

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Miroslav Míča
vedoucí odboru v zast.
Ing. Monika Löfelmannová

Příloha:

- 1) oznámení zahájení realizace záměru

Doručí se

M-PROject CZ s.r.o., IČO: 27085392, Zelený pruh 1294/52, 147 00 Praha, IDDS: c8enwye

Na vědomí

Město Sezemice, Husovo náměstí 790, 533 04 Sezemice, IDDS: akbt28e

Ke zveřejnění

Jednotné environmentální stanovisko bude podle ust. § 10 odst. 1 ZJES zpřístupněno způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách Magistrátu města Pardubic ([www.pardubice.eu/jednotné environmentální stanovisko](http://www.pardubice.eu/jednotne_environmentalni_stanovisko)) po dobu nejméně **15 dnů**.

Zveřejněno dne: 16.09.2026